

## Bauplatz G-3

Bauträger

**GESIBA**

[www.gesiba.at](http://www.gesiba.at)



## SUPERBLOCK

Wien

Gegründet 2003

[www.superblock.at](http://www.superblock.at)

Landschaftsplanung

## D/D LANDSCHAFTS- PLANUNG

Wien

Gegründet 2012

[www.dnd.at](http://www.dnd.at)

Weitere Experten

Caritas & DU, Bauxund,

RWT plus ZT



© Superblock

### Projektbeurteilung Ökonomie

Das Projekt umfasst mit 46 Wohnungen, davon 23 SMART-Wohnungen, eine förderbare NNFL von 2.999 m<sup>2</sup>. Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden ökonomisch punktgenau (FB: € 60,-/m<sup>2</sup>; BM: € 7,50/m<sup>2</sup>; EVB: 0,43) erfüllt, der Anzahl nach mit 50% sogar übererfüllt, was sehr positiv bewertet wird. Für die SMART-Wohnungen wird keine Superförderung beansprucht. Bei den sonstigen Mietwohnungen liegen der Eigenmittelanteil bei € 450,-/m<sup>2</sup> (BKB: € 242,50/m<sup>2</sup>; GKB: € 207,50) sowie die monatliche Mietbelastung bei einer BM von € 7,20/m<sup>2</sup> (EVB: 0,43) und erhalten eine durchschnittliche Bewertung. Die Baunebenkosten sind mit 17,4% sehr niedrig. Die Gesamtbaukosten mit

€ 1.941,-/m<sup>2</sup> NNFL sind vergleichsweise hoch und laut Stellungnahme der MA25/MA 50 im Zusammenhang mit dem Projekt „G2“ ohne Kleinbaustellenzuschlag zu rechnen. Vom Bauträger wurde dies in der Präsentation zur Kenntnis genommen und in Folge mit den Förderungsstellen abgestimmt. Die Kostenrelevanz der Bauausstattung mit Holz-Alu-Fenstern mit Dreifach-Verglasung und Vinylbelägen wird aufgrund der sehr hohen Gesamtbaukosten kritisch gesehen. Die MA 25 hat in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass Bodenbeläge nicht PVC-haltig sein dürfen.

### Soziale Nachhaltigkeit/Junges Wohnen

Der Bauplatz besitzt im Bereich der gemeinschaftlichen Raum- und Freiflächen zahlreiche Synergien mit dem Bauplatz G2. Einen attraktiven, quartiersübergreifenden Mehrwert stellt der zentrale Durchgangsbereich als wettergeschützter Aufenthaltsort bzw. Fußweg dar. Die Jury regt daher an, diesem Bereich bei der Ausgestaltung besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Hier werden vor allem die Themen Lichtgestaltung, Raumschall, Materialität und Möblierung sowie partizipative Gestaltungselemente angeführt, sodass dieser Bereich ein geeignetes und wertvolles Substitut für den ansonsten fehlenden quartiersübergreifenden Gemeinschaftsraum darstellen kann. Ausdrücklich begrüßt werden

Lageplan





Regelgeschoß Standard und Smart

der Anteil und das Konzept der SMART-Wohnungen als wichtigen Beitrag für Junges Wohnen.

**Architektur/Städtebau**

Die städtebauliche Grundstrategie eines in der Höhe abgestuften Gebäudes mit einer zum künftigen „Großen Platz“ gerichteten, zwei-geschossigen Arkade wurde in der zweiten Stufe im Prinzip konsequent weiterentwickelt. Der Durchgang zwischen Bauplatz G2 und dem im Norden gelegenen Platz wurde erweitert, was die räumliche Vernetzung der Anlage verbessert. Die Organisation des Erdgeschoßes wurde verfeinert; der Schwenk zum Durchgang unterstreicht die Verbindung zwischen Nord und Süd und macht sie großzügiger sowie attraktiver; eine solche Geste an der Südseite des Baukörpers wird von der Jury vermisst. Die Erschließung wird durch die Umplanung präziser organisiert und gewinnt damit an räumlicher Qualität. Auf die GB-GV Widmung des östlichen Teils des Bauplatzes wird hingewiesen. In der Weiterbearbeitung sind die wohnungsbezogenen Freiflächen der Südfassade nunmehr als Balkone formuliert. Die daraus resultierende Gliederung dieser Fassade wird positiv bewertet. Die angebotenen Grundrisse bestechen durch ihre Flexibilität und bieten interessante Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnformen an. Als Beitrag zum grundsätzlich sparsamen Einsatz von Ressourcen werden die durchdachte Grundrissqualität der Wohnungen mit deren vollständiger Adaptierbarkeit zu SMART-Wohnungen und die funktional angeordneten Loggien und Balkone explizit anerkannt.

**Freiraum/Ökologie**

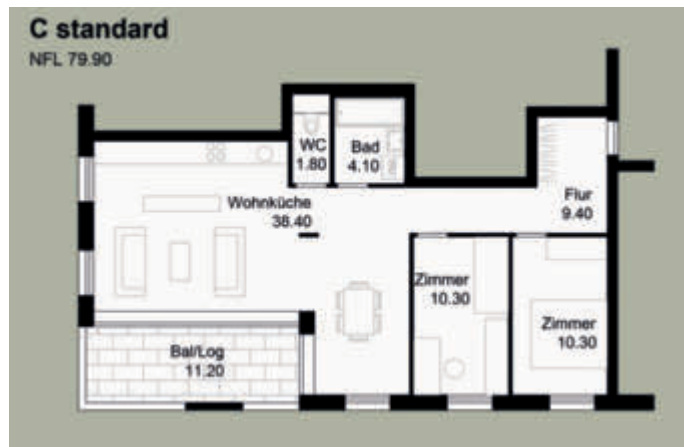
Die geringe Freifläche im Erdgeschoß wird mit Freiraumangeboten auf der Dachterrasse (Urban-Gardening, Treffpunkt, etc.) ausgeglichen. Dies wird positiv beurteilt. Die Vorkehrungen für eine mögliche



Integration des Vorplatzes in eine bauplatz-übergreifende Platzgestaltung mit dem Nachbargrundstück ist für das Gesamtkonzept wie auch für den Bauplatz eine Bereicherung. Hinsichtlich klima- und ressourcenschonendem Bauen sowie gesundem und umweltbewusstem Wohnen bewahrt und vertieft das Projekt die Qualitäten der ersten Wettbewerbsstufe.

Das Projekt wird zur Förderung und Realisierung empfohlen. •

Gundriss C Standard



Schnitt 1/200 (links) und Schnitt BKIII (rechts)

